

# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2021〕6号

## 关于《石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案》的批复

石排镇人民政府：

你镇《关于申请审批〈石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案〉的函》（石府函〔2021〕52号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目“1+N”总体实施方案，由东莞市石排镇石排股份经济联合社作为改造主体，实施《石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目改造方案》（详见附件1、2），该项目改造面积2.4729公顷，其中存量建设用地0.3033公顷，同意完善其2.1695



公顷集体建设用地手续。改造后一类工业用地2.4729公顷，容积率3.0，由改造主体办理集体自用供地手续。

二、请你镇按照城市更新有关规定，在该项目办理供地手续前，与东莞市石排镇石排股份经济联合社签订实施监管协议并报我局备案，落实好监管主体责任。

三、建议你镇与东莞市石排镇石排股份经济联合社自行约定相关产出效益，指导东莞市石排镇石排股份经济联合社严格按照城市更新有关政策，注销改造范围内原集体建设用地使用权证，并抓紧办理项目供地手续和建设手续。

- 附件：1. 石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目改造方案  
2. 石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造方案信息要素表



抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新  
与城市设计委员会成员单位，石排镇城市更新中心，石排镇  
镇自然资源分局，东莞市石排镇石排股份经济联合社。

松山湖管委会自然资源局办公室

2021年11月23日印发

# 东莞市石排镇石排股份经济联合社

## 石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目改造方案

根据“三旧”改造规划，我镇拟对位于东莞市石排镇石排曾屋工业区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

### 一、改造地块的基本情况

改造地块位于东莞市石排镇石排曾屋工业区，总面积24728.52平方米。集体建设用地24728.52平方米，其中有合法用地手续的3033.28平方米，无合法用地手续的21695.24平方米。需完善集体建设用地手续的土地面积21695.24平方米。改造涉及的房屋、土地权属清晰，其中5962.32平方米属东莞市石排镇石排下一股份经济合作社、4372.90平方米属东莞市石排镇石排下二股份经济合作社、14393.30平方米属东莞市石排镇石排上三股份经济合作社所有。

### 二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入石排镇“三旧”改造规划，并已编制控制性详细规划。

### 三、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为东莞市石排镇石排下一股

份经济合作社、东莞市石排镇石排下二股份经济合作社、东莞市石排镇石排上三股份经济合作社 1988 年 6 月开始使用。现有建筑面积 19711.33 平方米，容积率为 0.80，由于部分厂房生产力低下，年产值约为 800 万元。

#### 四、协议补偿情况

关于改造地块中需完善集体建设用地手续的土地，均不涉及协议补偿的问题。改造地块拟由东莞市石排镇石排股份经济联合社作为改造主体。东莞市自然资源局已按用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，东莞市石排镇石排股份经济联合社已于 2021 年 3 月缴纳违法用地罚款 236000 元。

#### 五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善相关用地手续后，拟采用集体自用方式进行供地，其中 21695.24 平方米建设用地完善集体建设用地手续后，联同 3033.28 平方米已有手续建设用地一并供地。由东莞市石排镇石排股份经济联合社采取自行改造方式进行改造，投入改造资金 24180 万元。改造后，该宗土地将用于一类工业厂房，总用地面积为 24728.52 平方米，容积率为 3.00，总建筑面积约 75377.54 平方米，其中计容建筑面积约 74177.92 平方米，拟建 4 栋 8 层厂房，建筑面积约 66861.76 平方米，1 栋 10 层宿舍，建筑面积约 8515.78 平方米，具体以工程竣工后实际丈量为准。计划引进企业，建成

生产、办公、生活配套区，预计年产值将达到 7 亿元。

#### 六、其他相关情况

该项目预计 2021 年 12 月开始建设，2023 年 6 月建成投产。东莞市石排镇石排股份经济联合社将与镇人民政府签订项目实施监管协议实施监督，确保项目顺利完成。

东莞市石排镇石排股份经济联合社

2021 年 3 月 11 日



## 附件 2

石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造方案信息要素表

项目名称		石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造	
项目位置		石排镇石排曾屋工业区	
标图建库编号		44190030479	
土地现状 (平方米)	总面积		24728.52
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	24728.52
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		21695.24
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	21695.24
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合土地利用总体规划、城市总体规划		是
	是否已编制控制性详细规划		是
	是否符合“三旧”改造专项规划		是
批准情况 (平方米)	改造主体		东莞市石排镇石排股份经济联合社
	改造面积		24728.52
	改造方式		集体经济组织自行改造
	申请完善征收手续的用地面积		0
	申请转(征)为国有建设用地的集体建设用地面积		0
	完善用地手续,继续保留自居自用的集体建设用地面积		21695.24
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		24728.52
	建筑面积(万平方米)		7.4178
	容积率		3.0
供地方式		集体自用	
备注			



# 东莞市自然资源局文件

东松自然资（集体）更新改字〔2021〕7号

## 关于东莞市石排镇石排股份经济联合社申请集体建设用地手续的批复

东莞市石排镇石排股份经济联合社：

你联合社申请用地的函件收悉，该宗地属《关于〈石排镇石排曾屋工业区“三旧”改造项目“1+N”总体实施方案〉的批复》（东松自然资（更新）〔2021〕6号）的集体建设用地，经市人民政府审批同意，批复如下：

一、同意你联合社使用位于石排镇石排曾屋工业区，土地面积为24728.52平方米的集体建设用地，土地用途为工业用地（M1一类工业用地）。

二、具体用地范围以地形图上你联合社与我局双方盖章认可的红线位置为界，用地范围具体为：地籍图号2553.50-38494.50，宗地编号为441929001006JB02821，具体2000国家大地坐标为：J1（2553625.994，38494678.577），J2（2553530.945，



38494647.304), .....J11 (2553614.998, 38494759.233), J12  
(2553618.256, 38494732.884)。

三、具体建筑事宜按建设、自然资源、交通、生态环境、消防等相关部门的规定要求实施。

四、未经我局批准，不准改变土地用途及转让土地使用权。

自本批复下发之日起，请你联合社根据《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》，到不动产登记中心办理集体土地使用权登记手续。



抄送：东莞市自然资源局石排分局。